

# Wohnungen braucht das Land: Neuregelungen für die Wohnungswirtschaft

Categories : [Immobilien](#), [Kommunen](#), [Mieterstrom](#), [Quartiere](#), [Steuern](#), [Wirtschafts- und Handelsrecht](#)

Tagged as : [EEG](#), [Gewerbesteuerprivileg](#), [GewStG](#), [Grunderwerbsteuer](#), [Grundstück](#), [IX R 26/19](#), [Kaufpreisaufteilung](#), [Mietwohnungsneubau](#), [Share Deal](#), [Sonderabschreibung](#)

Date : 2. Juni 2021



Neue Regeln für die Wohnungswirtschaft sollen die Schaffung von Wohnraum attraktiver machen. Sonderabschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsneubau laufen jedoch zum Ende des Jahres aus, weshalb Sie diese jetzt nutzen sollten.

## Wohnraum schaffen: Sonderabschreibungen helfen dabei

Die Bundesregierung möchte die Schaffung von Wohnraum steuerlich unterstützen und hat für den Mietwohnungsneubau bereits 2018 attraktive Sonderabschreibungsmöglichkeiten eröffnet. Zusätzlich zur ohnehin geltenden Abschreibung von Wohngebäuden wird für Gebäude, für die ein Bauantrag bis zum 31.12.2021 vorliegt, eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 Prozent p.a. für einen Zeitraum von 4 Jahren gewährt.

Voraussetzung ist, dass die Baukosten 3.000 Euro/qm nicht übersteigen. Bei der Planung empfiehlt es sich, einen Puffer mit einzukalkulieren, da auch ein Überschreiten der Baukosten durch sog. anschaffungsnahe Kosten innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung eingerechnet wird. Für die Sonderabschreibung in Höhe von 5 Prozent gilt eine separate Bemessungsgrundlage, die auf 2.000 Euro/qm begrenzt ist.

## Wohnraum attraktiver machen: Rahmenbedingungen für Mieterstrom verbessert

Mit der Änderung des [Erneuerbare-Energien-Gesetzes](#) (EEG) wurde sowohl die Förderung für

Photovoltaik-Mieterstrom wirtschaftlich interessanter gestaltet als auch die Rahmenbedingungen der Praxis angepasst (durch das Lieferkettenmodell, den Quartierbezug etc.). Auch steuerliche Hemmnisse wurden beseitigt.

So hat der Bundestag das [Gewerbesteuergesetz](#) (GewStG) dahingehend geändert, dass die erweiterte Kürzung für Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien auch dann erhalten bleibt, wenn bis zu 10 Prozent der Einnahmen des Vermietungsunternehmens aus der Veräußerung von Strom an eigene Mieter stammen ([wir berichteten](#)). Das Damoklesschwert der Gewerbesteuerpflicht für Vermietungseinkünfte ist somit deutlich entschärft worden. Zusätzlich wurde noch eine weitere Schwelle von 5 Prozent für Einkünfte aus Geschäften mit eigenen Mietern geschaffen, die für die gewerbesteuerliche Kürzung ebenfalls unschädlich sind.

### **Erschwerte Bedingungen für den Erwerb von Immobiliengesellschaften**

Den grunderwerbsteuerfreien Kauf von Immobiliengesellschaften erschwert der Gesetzgeber hingegen. Bislang mussten nicht die Immobilien an sich erworben werden, sondern es war möglich, bis zu 95 Prozent der Anteile an der Gesellschaft, zu dessen Betriebsvermögen die Immobilien gehören, grunderwerbsteuerfrei zu übertragen. Ab dem 1.7.2021 ist dieser sog. Share Deal nur noch dann von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn weniger als 90 Prozent der Anteile an der Grundstücksgesellschaft erworben werden. Die Haltefrist wurde zudem von 5 Jahre auf 10 Jahre verdoppelt.

### **Neues zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken**

Mit dem Erwerb eines bebauten Grundstücks ist zudem regelmäßig der vereinbarte Kaufpreis auf den nicht abnutzbaren Grund und Boden sowie das abschreibungsfähige Gebäude aufzuteilen. Hier hat der [Bundesfinanzhof](#) (BFH) am 21.7.2020 [entschieden](#) (Az. IX R 26/19), dass die von der Finanzverwaltung erarbeitete Excel-Tabelle zur Kaufpreisaufteilung methodisch einseitig ist und keine allgemeine Gültigkeit besitzt.

Ansprechpartner\*innen: [Ulf Jacobshagen](#)/[Dr. Malaika Ahlers](#)/[Veronika Bufo](#)/[Björn Jeske](#)

PS: Sie interessieren sich für dieses Thema, dann schauen Sie gern [hier](#).